

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' רג/1428

קניון איילון

מאושרת

גרסה מס' 8
תאריך 2.3.10תל אביב
רמת גן
תכנית מפורטתמחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן ת.ב.ע מס' ר"ג/1428 תכנית מוקדמת מס' 7536 ; מס' 7538 בהתאם להחלטת הועדה בישיבותה מס' 2009017 מיום 23/7/09 מוזקנת בהחלטת הועדה המחוזית בישיבתה מס' 1034 מיום 21/11/09 בישיבתה מס' _____ מיום _____ בישיבתה מס' _____ מיום _____ יו"ר הוועדה מחוז תל-אביב 25.7.10	משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 1428/22 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2.11.2009 לאשר את התכנית. גילת אורון מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תוספת קומה ב' לקניון הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

28/12/2009

עמוד 2 מתוך 11

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	קניין איילון
מספר התוכנית		רג/1428
שטח התוכנית	1.2	128.935 דונם
מהדורות	1.3	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים להפקדה

תאריך עדכון המהדורה 28.12.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

28/12/2009

עמוד 3 מתוך 11

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ר"ג
		קואורדינאטה X	183,800
		קואורדינאטה Y	667,515
1.5.2	תיאור מקום	מתחם קניון איילון הקיים, סמוך לאצטדיון ר"ג	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ועדה מקומית ר"ג
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמת גן
		שכונה	
		רחוב	ששת הימים
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6643	מוסדר	חלק מהגוש	119,120	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	7-8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רג/758 תכנית מתאר (הקצאת זכויות לצרכי מרכז מסחרי)	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.	י.פ. 2812	13.5.1982
רג/758א' תכנית מתאר (שינוי צורה גיאומטרית)	שינוי		י.פ. 2941	07.7.1983
רג/מק/758/ב/1 תכנית לאיחוד וחלוקה	כפיפות		י.פ. 5440	22.7.2005

28/12/2009

עמוד 4 מתוך 11

מאושרת

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	מספר תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תכנית	מחייב		11		28.12.2009	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
תשריט התוכנית מדידה-רקע לתשריט ונספחים	מחייב רקע	1:1250		1	28.12.2009	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
נספח בינוי	מנחה	1:1250		1	28.12.2009	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ		
נספח תנועה וחניה	מנחה	1:500		1	28.12.2009	דגש הנדסה		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

ראה הערה בסעיף 3.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס
				קניית ניהול השקעות ומימון בע"מ		מרכז עזריאלי ת"א.	03-6081400		03-6081696
				עיריית ר"ג					

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס
				קניית ניהול השקעות ומימון בע"מ		מרכז עזריאלי ת"א.	03-6081400		03-6081696

28/12/2009

עמוד 5 מתוך 11

מאושרת

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				דרך מנחם בגין 125 ת"א		מדינת ישראל				בעלים
						עיריית ר"ג				חוברת לדורות
	03-6081696		03-6081400	מרכז עזריאלי ת"א.		קניית ניהול והשקעות ומימון בע"מ				חוברת לדורות

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@mz-a.com	03-5450505		03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משרה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	21141	00532948	משרה צור	אדריכל	עורך התכנית
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן 52573		דגש הנדסה	36538	054859434	אבירם אגאי	מהנדס	יועץ תנועה
bm@bm-landscape.co.il	03-7515827		03-7528197	רח' מקדונלד 16 רמת גן		ברידה-מעוז אדריכלות נוף בע"מ	033824	001438068	רות מעוז	אדריכל נוף	יועץ נוף
	03-6876333		03-6871782	רח' אנילביץ' 21 תל אביב		אמת מידה מודרות מיפוי והנדסה בע"מ	603		יאיר נחמיאס	מודד	עורך המדידה - רקע לתשריט

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יתא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

1. הוספת שטחים לקומה מסחרית שנייה למבנה המסחרי הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בהיקף של עד 7,500 מ"ר ותוספת שטחי שרות לשטחים המותרים בתכנית הראשית כך שסה"כ השטחים העיקריים למסחר יהיו עד 27,500 מ"ר וסה"כ שטחי שרות יהיו עד 27,500 מ"ר.
2. שינוי של הוראות תכנית הבינוי.
3. הסדרת תנועת וחניית כלי רכב במגרש התניה.
4. הוספת שימושים מותרים ביעוד המסחרי.
5. קביעת זיקת הנאה במעברים הציבוריים בשטח המסחרי לטובת ציבור מבקרי הקניון.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			ד. 128.935		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	מפורט	מתארי
מסחר	מ"ר	20,000 מ"ר	7,500+	27,500 מ"ר	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב
מסחר	100	
חניה ציבורית	200-201	200-201

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

28/12/2009

עמוד 7 מתוך 11

מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר
4.1.1	שימושים
א.	מסחר ושירותים הקשורים והנלווים למסחר לרבות: מחסנים, בתי תוכנה, כיתות הדרכה, משרדים, מרפאות, שרותי בנקאות וכד'.
4.1.2	הוראות
	גובה המבנים 1. גובה המרבי למבנה יהיה עד 2 קומות מסחריות וקומות טכניות וקומת מרתף. 2. ניתן לבנות אלמנטים אדריכלים באופן מקומי, כך שחלקים מהמבנה החדש יגיעו עד לגובה הקיים במבנה הקולנוע. קווי הבניין המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט. מרתף תותר העברת שטחים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרות שרות ושרותי ניהול ואחזקה לפרויקט. זכויות בניה סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד מסחר יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה. הוראות נוספות 1. תותר קומות גלריות מסחריות ו/או טכניות במסגרת זכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית זו. 2. יותר לבנות גלריה בתוך חנות אשר שטחה אינו עולה על 40% מהשטח המצוי בקומה שמתחת, מתוך סה"כ זכויות הבניה המותרים. 3. ניתן לקבוע שטחי מחסנים הצמודים לחנויות, שטח זה יחושב כשטח שרות. סה"כ שטח המחסנים בכל הפרויקט לא יעלה על 5,000 מ"ר מסה"כ שטחי השרות המותרים. 4. יותרו בליטות מעבר לקו מגרש. גובה מפני הקרקע, אורך, עיצוב הבליטה ומיקומה תוך התחשבות בשאר חלקי הבניין והסביבה, להנחת דעתו של מהנדס העיר. 5. השטחים המפורטים להלן יהיו שטחי שרות מסה"כ שטחי הבניה המותרים: א. שטחי חדרי מכוונות ושטחים טכניים, מדרגות חרום, מעברי שרות, חדרי אשפה, פירים למעליות, חניה מקורה, מקלטים, וכד'. ב. מחסנים צמודים לחנויות, כאמור לעיל. ג. מעברים ציבוריים (בתוכם גם מדרגות), ברוחב מעל 3 מ' בתנאי שתורשם זיקת הנאה לציבור בשעות פעילות הקניון. 6. יותר שימוש מסחרי במעברים הציבוריים שלא יעלה על 1,000 מ"ר מתוך סה"כ זכויות הבניה המסחריות. 7. שרותי בנקאות יוגבלו ככל הניתן מכלל שטחי המסחר ויורחקו מחזיתות מסחריות.

4.2	שם ייעוד: חניון
4.2.1	שימושים
א.	חניה ציבורית, שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות, מתקני מילוט ומתקנים טכניים.
4.2.2	הוראות
	הוראות נוספות לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה בשלב תכניות ההיתר.

28/12/2009

עמוד 8 מתוך 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מעל פני הים)	תכנית משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר					גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעות	מעל לכניסה הקובעות		עיקרי				
								שרות (1)	עיקרי (2)		שרות (2)			
כמסומן בתשריט	1	2+טכני	34.5 מ'	100%	250%	55,000	675	420	26,825	27,080	22,065	100	מסחר	

(1) ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל המפלס הכניסה הקובעת למרתף.

(2) ניתן להעביר שטחי שרות מהקומות מעל המפלס הכניסה הקובעת למרתף.

6. הוראות נוספות**6.1 תנועה וחניה**

א. החניה, פריקה וטעינה יוסדרו כמפורט בנספח התנועה ועפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
ב. נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד וניתן לשנות, בעת הוצאת היתר בניה, את מיקום כניסות ויציאות לחניונים והסדרי התנועה באישור אגף התנועה של עיריית רמת גן.
ג. לא תותר הקמת מבנה חניה עילית. החניות תהיינה במפלס הקרקע או בתת הקרקע בלבד. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.2 זיקת הנאה

א. תרשם זיקת הנאה לציבור במעברים הציבוריים במבנה המסחרי, כאמור בסעיף 4.1.2 ג 5
ב. מיקום והיקף זיקות ההנאה יקבעו בעת היתר בניה למבנה המסחרי.

6.3 נספח בינוי

א. נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין.
ב. שינוי נספח הבינוי, באישור מהנדס העיר, לא יחשב כשינוי תכנית.

6.4 תנאים להיתר בניה

א. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי ונופי שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, על פי דרישת מהנדס העיר.
ב. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחי החניה הקיימים. התכנון יכלול פירוט גינון ונטיעות, ריהוט, מתקנים הנדסיים הכל על פי דרישת מהנדס העיר ולאישורו.
ג. תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרק"ל, בגין הקו הצהוב.
ד. הסדרת אזורי השרות של הקניון (מיכלי פסולת ותשטיפים) באישור היחידה הסביבתית בעיריית רמת גן.
ה. היתר הבניה יכלול סימון מעבר עילי להולכי רגל בין מבנה הקניון לבין מתחם המטווה שמצפון וזאת בהתאם לתכנית רג/1100 א.
ו. היתר הבניה יכלול התייחסות לשימוש גגות ולניצול סביבתי נאות.

6.5 תנאים לאיכלוס

א. תנאי לאיכלוס יהיה פיתוח השטח עפ"י תכנית העיצוב האדריכלית המאושרת.
--

6.6 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
--

7. ביצוע התוכנית**7.1 מימוש התוכנית**

זכויות הבניה תתכלנה בתום שנה מיום אישור התכנית, באם לא תוגש עד למועד זה בקשה להיתר בניה. יחד עם זאת הוועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה בתקופה נוספת שלא תעלה על שנה, לבקשת היזם/או הוועדה המקומית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ			
		עיריית ר"ג			
		קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ			יוזם בפועל (אם רלבנטי)
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
		עיריית ר"ג			
		קנית ניהול השקעות ומימון בע"מ			
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	עורך התכנית

28/12/2009

עמוד 11 מתוך 11